

b&w-
voorstel

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Beurskens, Anouk	BW-009032
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer JOIN:
		Z/15/011555
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Sauna/wellnesscentrum Hazenweg ongenummerd.

Voorstel

1. een sauna/wellnesscentrum in principe toe te staan aan de Hazenweg ongenummerd.
2. in principe medewerking te verlenen hieraan met toepassing van een bestemmingsplanherziening (artikel 3.1 Wro).

Inleiding

In uw vergadering van 22 juni 2010 heeft u besloten om in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om een ecologisch sauna/wellnesscentrum op te richten met overnachtingsmogelijkheid (hotel) op de locatie aan de Hazenweg.

Inmiddels heeft Hazenheuvel B.V. op 15 oktober jl. een nieuw verzoek ingediend om aan de Hazenweg ongenummerd (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie AH, nummer 50) een sauna/wellnesscentrum op te richten. De bebouwing wordt gesitueerd aan de noordzijde van het perceel aan de Hazenweg. Het plan voorziet in de bouw van een complex met een oppervlakte van 3.200 m² verdeeld over twee etages. De bebouwing krijgt een hoogte van 4,5 meter. De overige bebouwing ligt onder het maaiveld. Het hotel komt in de nieuwe plannen te vervallen. Voor de lange termijn bestaat de wens om 20 chalets te realiseren ter aanvulling en versterking van het sauna- en wellnessconcept. Het voorliggende verzoek is echter alleen gericht op het realiseren van het sauna- en wellnesscomplex.

De parkeerplaatsen worden op maaiveld gerealiseerd. De ontsluiting vindt plaats via de Hazenweg die vanaf de Diesterbaan tot de toegangsweg verhard is. Bekeken moet worden of aanpassing van de Hazenweg nodig is voor de nieuwe functie.

Bijgevoegd zijn enkele schetsen toegevoegd over de mogelijke situering van de bebouwing. De situering van de bebouwing moet in samenspraak met de gemeente nog verder worden bepaald en uitgewerkt in combinatie met bijbehorende landschappelijke inpassing.

Weert, 24 november 2015	S		B	W	W	W	W
De directeur,				HL	FvE	PS	GG
	akkoord						
	bespreken						
Soort besluit: Besluit college	Vergadering B&W van 01-12-2015						

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☐ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

- ☐ A-stuk
☐ B-stuk
☐ C-stuk

Beslissing d.d.:

Nummer: 8

De secretaris,

Akkoord met advies

01 DEC. 2015

Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1



Beoogd effect/doel

In samenspraak met initiatiefnemer en provincie een hoogwaardig en onderscheidend sauna- en wellnesscomplex realiseren passend in de natuurlijke omgeving. Het aanbod in de toeristisch – recreatieve sfeer in Weert en de regio wordt hierdoor uitgebreid.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past in de Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man.

In de visie staat vermeld dat de locatie zich leent voor nieuwe intensievere (recreatieve) voorzieningen in grotere eenheden, zoals een ruim opgezet sauna/wellnesscomplex. Nieuwe ontwikkelingen op de locatie moeten ruimtelijk worden ingekapseld om visuele uitstraling en verstoring van de omgeving tot een minimum te beperken.

In bijbehorend haalbaarheidsonderzoek wordt geconcludeerd dat de wellnessmarkt nog steeds een kansrijke markt is, er moet echter extra aandacht worden besteed aan een onderscheidend product en professionele exploitatie. Met het aantrekken van een ervaren exploitant op het gebied van wellness wordt door initiatiefnemers er naar gestreefd om een onderscheidend product te leveren dat voldoet aan de hedendaagse wensen van de bezoekers.

1.2 Het sauna- en wellness complex versterkt de bestaande recreatieve voorzieningen van Weert en de regio.

In de Structuurvisie Weert 2025 staat genoemd dat het wenselijk is dat nieuw aanbod voor dagrecreatie wordt ontwikkeld. Het sauna- en wellnesscomplex biedt een nieuwe vorm van kleinschalige recreatie die onderscheidend is ten opzichte van het huidige recreatieaanbod in Weert. Het complex is dan ook een aanwinst voor Weert en de regio en haar bestaande (recreatie) voorzieningenaanbod.

2.1 De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan.

Het perceel is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft de bestemming 'Natuur'. Binnen deze bestemming is de gewenste ontwikkeling niet toegestaan. Middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) kan het sauna- en wellnesscentrum mogelijk worden gemaakt.

Kanttekeningen

1.1 De ontwikkeling zorgt voor toename van bebouwing in het buitengebied op een locatie met landschappelijke waarde.

Het sauna- en wellnesscentrum mag alleen worden gerealiseerd op voorwaarde dat er een landschappelijke en financiële compensatie plaatsvindt. Dit betekent dat er extra aandacht moet worden besteed aan de aard, vormgeving, inrichting en inpassing van de nieuwe bebouwing, zodat de bestaande (landschappelijke) kwaliteiten van het gebied niet worden aangetast.

De financiële en landschappelijke compensatie is geregeld in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKW), het POL2014 en de Structuurvisie 2025.

- De ontwikkeling valt onder de module 'niet gebiedseigen recreatie' van het GKW. Ten behoeve van de 'rode ontwikkeling' dient een kwaliteitsbijdrage van € 25,00 per m² bruto vloer oppervlakte (bvo) te worden afgedragen.
- De ontwikkeling vindt bovendien plaats binnen de goudgroene zone van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014, waardoor 1 tot 1,33 als factor voor de compensatie van natuur moet worden ingezet. Het bestemmingsvlak dat wijzigt van natuur naar recreatie dient hierbij gecompenseerd te worden. Deze compensatie vormt (financieel) onderdeel van de kwaliteitsbijdrage in het kader van het GKW en is dus onderdeel van de kwaliteitsbijdrage zoals hierboven is beschreven (en is dus niet aanvullend). Voor deze 1 tot 1,33 compensatie dient daadwerkelijk natuur te worden aangelegd.

- In het kader van de Structuurvisie 2025 moet € 18,00 per m² bvo worden afgedragen aan de gemeente. Dit bedrag wordt ingezet voor het Kwaliteitsfonds buitengebied.

Het stedenbouwkundig plan met bijbehorende landschappelijke inpassing en de natuurcompensatie worden bovendien voorgelegd aan de onafhankelijke Regionale Kwaliteitscommissie.

1.2 De ontwikkeling heeft wellicht negatieve gevolgen voor de omgeving en het nabij gelegen natuurgebied.

In de onderbouwing van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de omgeving. Dit is dus een belangrijke voorwaarde voor het oprichten van de nieuwe functie. Hierbij moet onder andere aandacht worden besteed aan de stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura2000-gebied en er is een NB-wet-vergunning nodig.

1.3 De behoefte naar deze vorm van recreatie moet nog worden aangetoond.

Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het bestemmingsplan is de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Met behulp van dit instrument wordt onder andere bepaald of er behoefte is aan de functie op de betreffende locatie aan de Hazenweg. In het kader van de gebiedsvisie Kempen~Broek - IJzeren Man is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor een wellness centrum met hotel. Dit onderzoek dient geactualiseerd te worden, maar kan wel als basis dienen voor de onderbouwing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Juridische gevolgen

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico dient met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te worden aangegaan. In deze overeenkomst worden tevens overige (financiële) afspraken en uitgangspunten vastgelegd.

Financiële gevolgen

- De legeskosten voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.617,85 (prijspeil 2015). Het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken wordt in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld.
- De legeskosten voor de behandeling van het advies in de Regionale Kwaliteitscommissie bedragen € 795,80 per behandeling (prijspeil 2015). Ook deze kosten komen voor rekening van initiatiefnemer.
- In het kader van het GKW dient een kwaliteitsbijdrage van € 25,00 per m² bvo te worden afgedragen, de compensatie voor het creëren en bestemmen van nieuwe natuur maakt hier onderdeel van uit.
- In het kader van de Structuurvisie moet € 18,00 per m² bvo worden afgedragen.

De kwaliteitsbijdragen ten behoeve van het GKW en de Structuurvisie worden ingezet voor het Kwaliteitsfonds Buitengebied (V 1057). Het is momenteel nog niet bekend wat de totaalbedragen zijn, omdat de plannen (en dus de oppervlakte van de bebouwing) nog niet definitief zijn. Als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zijn deze oppervlakte wel bekend. In het bijbehorende collegeadvies worden de totaalbedragen opgenomen.

Begrotingspost:
8100000/7340012

Beschikbaar bedrag:

Terzake is een opbrengst geraamd ad € 55.000,--. De legesopbrengst ad € 5.617,85 wordt hier verantwoord.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt per brief op de hoogte gesteld van het besluit.

Overleg gevoerd metIntern:

Selma van Mensvoort (afdeling Ruimtelijk beleid)

Marian Arts (afdeling Ruimtelijk beleid)

Lizette Koopmans (afdeling Ruimtelijk beleid)

John Camp (afdeling Financiën)

Extern:

De heer G.H.M. Bloem (Hazeheuvel B.V.)

De heer H. Wolter (Hazeheuvel B.V.)

BijlagenOpenbaar:

Principeverzoek met situatieschetsen

Niet-openbaar:

Niet van toepassing